

Teilrevision Nutzungsplanung «Möbel Pfister»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Möbel Pfister AG

Vom Gemeinderat freigegeben am:
11. Juni 2025 für die kantonale Vorprüfung
13. Oktober 2025 für die öffentliche Mitwirkung



metron

Bearbeitung

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU / CAS UZH in
Urban Management

Andri Hirsiger

BSc FHO in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Franziska Stocker

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Nico Riwar

BSc FHO in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Möbel Pfister AG

Thomas Zeder

Bernstrasse Ost 49

5034 Suhr

Titelbild: Luftbild Arbeitsplatzgebiet Bernstrasse Ost, Quelle: AGIS 2024

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	4
1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung der Teilrevision	5
2	Betriebs- und Ausbaukonzept	7
2.1	Betriebsentwicklung	7
2.2	Betriebskonzept	8
2.3	Erschliessung und Parkierung	11
2.4	Orts- und Landschaftsbild	13
2.5	Freiraum und Umwelt	16
2.6	Klimaanpassung und Klimaschutz	17
3	Übergeordnetes Recht und Rahmenbedingungen	19
3.1	Sachpläne	19
3.2	Kantonaler Richtplan	19
3.3	Region Aarau Regio	20
3.4	Kommunale Nutzungsplanung	21
3.5	Ortsbild und Denkmalpflege	22
3.6	Umwelt und Naturgefahren	25
3.7	Verkehr und Erschliessung	25
4	Teiländerung Nutzungsplanung	26
4.1	Bauzonenplan	26
4.2	Bau- und Nutzungsordnung	27
5	Interessenabwägung	28
6	Verfahren	29
6.1	Organisation und Beteiligte	29
6.2	Planungsablauf	29
	Abbildungsverzeichnis	30
	Abkürzungen / Glossar	31

Beilagen

Masterplanung Pfister-Areal, 1. April 2025

Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung, 16. Mai 2025

Kapazitätsnachweis Pfister-Areal Suhr, 27. Mai 2025

Zusammenfassung

Pfister bündelt Kräfte in Suhr

Die Möbel Pfister AG plant eine Zentralisierung und Erweiterung ihres Logistikstandorts in Suhr. Ziel ist es, den gestiegenen Anforderungen durch Onlinehandel und Betriebswachstum gerecht zu werden, dezentrale Aussenlager zu reduzieren und damit den Warenfluss effizienter zu gestalten. Konkret soll das bestehende Zentrallager von rund 71'500 m³ auf rund 94'500 m³ Lagerkapazität erweitert werden, insbesondere durch den Neubau eines Palettenlagers und die Verbreiterung des automatischen Kleinteillagers. Im Gegenzug werden externe Aussenlager mit bisher rund 15'300 m³ schrittweise auf rund 4'200 m³ verkleinert.

Fit für die Logistik von morgen

Die Realisierung des neuen Palettenlagers bedingt eine zulässige Fassadenhöhe von 20.00 m. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist sie in der betroffenen Arbeitszone auf 15.00 m begrenzt, weshalb mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan angepasst werden. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Pfister-Logistikstandorts geschaffen.

Logistik und Umfeld im Einklang

Die Erhöhung der Lagerkapazität wird eine geringfügige Erhöhung des täglichen Schwerverkehrsaufkommens von rund 243 Fahrten auf 269 Fahrten zur Folge haben. Die Anzahl Mitarbeitende wird aufgrund der vorgesehenen Effizienzsteigerung konstant bleiben, sodass auch ihre Anzahl täglicher Fahrten und benötigter Parkfelder praktisch unverändert bleibt. Der Kapazitätsnachweis zeigt auf, dass das umliegende Strassennetz den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen kann, selbst bei einer langfristigen Transformation der benachbarten Hünenwadelgasse zu einem gemischt genutzten Quartier.

Umweltverträglichkeit: Pflichtenheft für Hauptuntersuchung

Im Rahmen der Planung wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf Stufe Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden alle relevanten Umweltbereiche vorab analysiert und hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem geplanten Vorhaben geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass – mit Ausnahme des Umweltbereichs Lärm – die umweltrechtlichen Vorgaben im heutigen Zustand grundsätzlich eingehalten werden. Das im Rahmen der Voruntersuchung erarbeitete Pflichtenheft definiert für jeden Umweltbereich die offenen Fragen und notwendigen Vertiefungen. Diese bilden die Grundlage für die Hauptuntersuchung, welche im nächsten Planungsschritt erfolgen wird.

Modernisieren mit Verantwortung

Mit der betrieblichen Neuorganisation schafft die Möbel Pfister AG nicht nur zusätzliche Lagerkapazitäten, sondern auch die Voraussetzung für mehr Grünflächen. Zusätzlich soll ein Teil der heute versiegelten Fläche im Gewässerraum entsiegelt und aufgewertet werden. So wird das Areal nicht nur funktional, sondern auch ökologisch weiterentwickelt.

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Möbel Pfister AG beliefert aus ihrem Zentrallager im Suhrer Arbeitsgebiet «Bernstrasse Ost» 18 Filialen und private Endkund*innen in der gesamten Schweiz. In den letzten Jahren ist ihr Bedarf an Lagerkapazitäten aufgrund der gestiegenen Nachfrage und des veränderten Einkaufsverhalten der Kund*innen stark gewachsen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, mietete sie im Laufe der Zeit externe Flächen an und nahm zusätzliche Aussenlager in Betrieb.

Im Rahmen einer gesamtheitlichen Strategie für die Weiterentwicklung ihrer Logistik erarbeitete die Möbel Pfister AG das Zielbild 2025+. Dieses sieht eine Zentralisierung der Lagerkapazitäten im Arbeitsgebiet «Bernstrasse Ost» vor, um eine effizientere Abwicklung der Logistik zu ermöglichen und die Fahrten zwischen dem Zentral- und den Aussenlager zu reduzieren. Dazu soll die Lagerkapazität des Zentrallagers von 71'500 m³ um rund einen Drittel auf 94'500 m³ erhöht werden, dies entspricht einer Erweiterung des Bauvolumens von heute rund 385'000 m³ auf bis zu 530'000 m³. Zusätzlich soll der betriebliche Ablauf reorganisiert und optimiert werden, während die Kapazität der Aussenlager reduziert wird.

Gemeinsam mit der F. G. Pfister Holding AG besitzt die Möbel Pfister AG einen Grossteil des Arbeitsgebiets «Bernstrasse Ost». Gemeinsam erarbeiteten die beiden Eigentümerschaften einen Masterplan von Dezember 2023 bis August 2024, um ihre verschiedenen Entwicklungsabsichten und erforderlichen Folgeplanungen aufeinander sowie mit dem Zielbild 2025+ abzustimmen. Der Gemeinderat und die Gemeindebehörden wurden in die Erarbeitung des Masterplans einbezogen. Dieser priorisiert aufgrund der höheren Dringlichkeit die Weiterentwicklung des Logistikstandorts der Möbel Pfister AG. Diese erste Etappe umfasst die Erweiterung der Lagerkapazität des 2016 erstellten automatischen Kleinteillagers (AKL) im Norden des Areals und die Realisierung eines neuen Palettenlagers südlich des bestehenden Betriebsgebäude. Weitere bauliche Anpassungen erfolgen in den Bereichen des Bahnverlads und der LKW-Verladerampen, um Logistikabläufe zu optimieren und die Arbeitsbedingungen dank einer durchgehend thermisch geschlossenen Gebäudehülle zu verbessern.

1.2 Zielsetzung der Teilrevision

Das vorgesehene neue Palettenlager bedingt eine Fassadenhöhe von 20.00 m und aus diesem Grund eine Teilrevision der Nutzungsplanung, da die rechtskräftige maximale Fassadenhöhe im Norden des Arbeitsgebiets auf 15.00 m limitiert ist. Zudem überschreiten bereits die bestehenden Gebäude mit rund 380'000 m³ Bauvolumen die Grenzwerte einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) von 120'000 m³.

Die Ausbauvorhaben werden als wesentliche Änderungen eingestuft. Mit einer UVP wird daher überprüft, ob das Bauvorhaben die geltenden Umweltvorschriften einhält. Sie erfolgt im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung als Voruntersuchung und wird als Hauptuntersuchung mit der nachfolgenden Baueingabe vorgenommen.

¹ Grundeigentümerin der Parzelle 504, welche das Areal der Möbel Pfister AG umfasst, ist die XL Properties AG.



Abbildung 1: Arealüberblick bauliche Änderungen

2 Betriebs- und Ausbaukonzept

2.1 Betriebsentwicklung

Die Möbel Pfister AG wurde 1882 in Kleinbasel gegründet. Nach der Inbetriebnahme von Filialen in den Städten Bern, Basel und Zürich realisierte sie 1939 das Fabrik- und Verwaltungsgebäude in Suhr. In den 70er-Jahren erstellte sie nördlich davon ein Fabrikations- und Lagergebäude, welches sie heute als Zentrallager nutzt.



Abbildung 2: Verwaltungsgebäude 1953,
Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Die untersten Geschosse des Verwaltungsgebäudes wurden später zu einem Einkaufszentrum umgenutzt und 2006 folgte mit dem Neubau des Fachmarkts die letzte grosse Erweiterung.

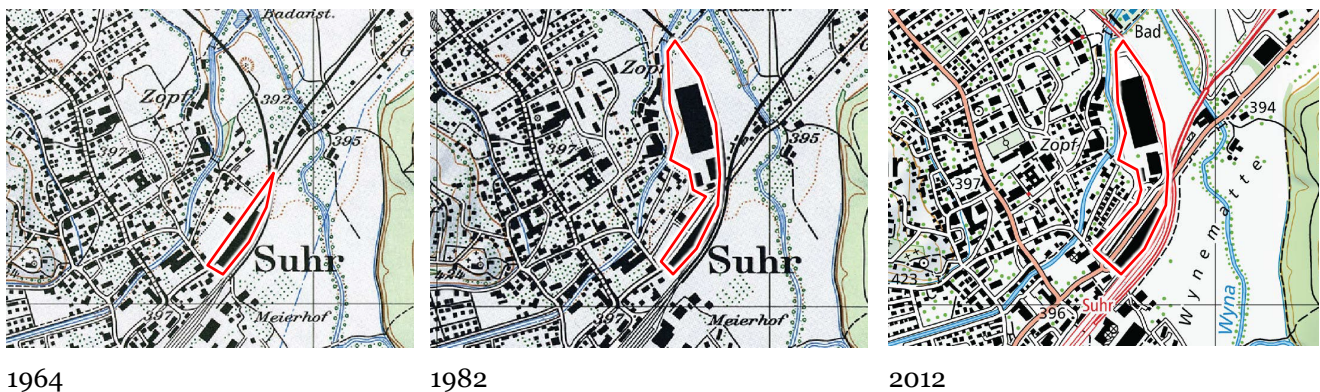


Abbildung 3: Zeitreihe, Quelle: swisstopo

Heute betreibt die Möbel Pfister AG im Arbeitsgebiet Bernstrasse Ost ihren Verwaltungshauptsitz, eine Verkaufsfiliale und das Zentrallager mit rund 625 Mitarbeiter*innen. Das Zentrallager umfasst eine Lagerkapazität von 71'500 m³. Die Waren werden von den Produzent*innen und Händler*innen nach Suhr geliefert, eingelagert und für den Versand in die 18 Filialen und zu den Endkunden in der gesamten Schweiz vorbereitet. Die wachsende Bedeutung vom «E-Commerce» sowie das kontinuierliche Betriebswachstum haben den Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen in den letzten Jahren stark ansteigen lassen.

Um schnell reagieren zu können, hat die Möbel Pfister AG laufend Flächen zugemietet und zusätzliche Aussenlager eingerichtet: Bis im November 2024 ist in den Aussenlagern an sechs Standorten ein Lagervolumen von rund 15'300 m³ entstanden. Bis 2029 wird aufgrund des angestrebten Umsatzwachstums mit einem zusätzlichen Bedarf von rund 13'000 m² gerechnet.

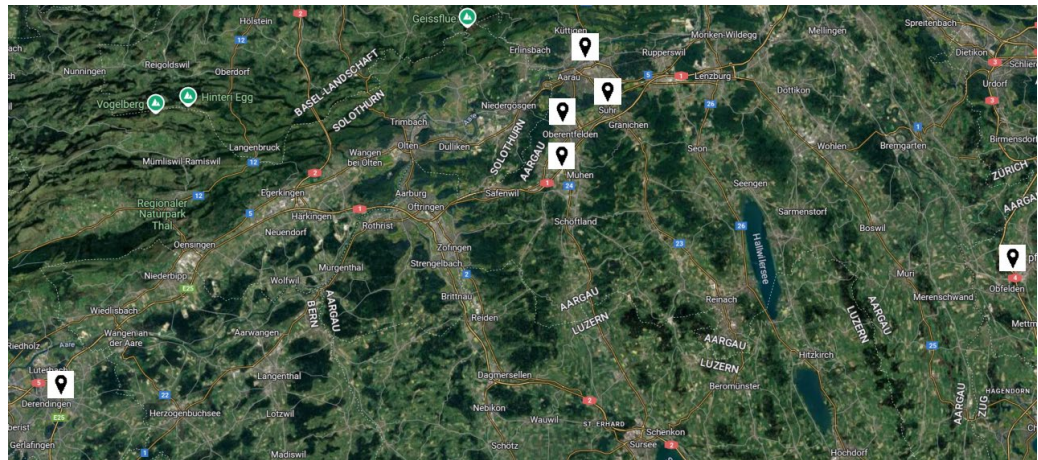


Abbildung 4: Aussenlagerstandorte November 2024

Seit Januar 2020 gehört die Möbel Pfister AG zur XXXLutz-Gruppe. Mit dem Verkauf wechselten die für den Betrieb erforderlichen Grundstücke ins Eigentum der XL Properties AG. Die Grundstücke in der «Hünerwadelgasse» stehen nicht im direkten Zusammenhang mit dem Möbelgeschäft und verblieben im Besitz der F.G. Pfister Holding AG.

2.2 Betriebskonzept

Zielbild Logistik 2025+

Gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Miebach Consulting AG prüfte die Möbel Pfister AG 2023 verschiedene Szenarien für die zukünftige Abwicklung der Logistik und dokumentierte sie im «Zielbild 2025+». Dieses sieht eine Zentralisierung der Lagerkapazitäten im Arbeitsgebiet «Bernstrasse Ost» vor, um eine effizientere Abwicklung der Logistik zu ermöglichen und die Fahrten zwischen den Lagerstandorten zu reduzieren. Weitere Varianten, wie beispielsweise die Aufgabe des Zentrallagersystems oder der Neubau eines Zentrallagers an einem neuen Standort, wurden aus wirtschaftlichen Gründen und dem Fehlen von entsprechenden Flächen verworfen.

Masterplan «Pfister-Areal»

Gemeinsam mit der F. G. Pfister Holding AG besitzt die Möbel Pfister AG einen Grossteil des Arbeitsgebiets Bernstrasse Ost. Gemeinsam erarbeiteten die beiden Eigentümerschaften einen Masterplan von Dezember 2023 bis August 2024, um ihre verschiedenen Entwicklungsabsichten und erforderlichen Folgeplanungen aufeinander sowie mit dem Zielbild 2025+ abzustimmen. Der Masterplan strebt eine hochwertige und nachhaltige Entwicklung des Gesamtareals an und soll eine optimale Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungen, der betrieblichen Bedürfnisse, der raum- und umweltplanerischen Anforderungen sowie der Verkehrserschliessung erreichen. Er ermöglicht eine schrittweise, jedoch abgestimmte Entwicklung mit unterschiedlichen Planungsverfahren und umfasst neben den Betriebs- und Verwaltungsgebäuden der Möbel Pfister AG auch die angrenzenden Flächen von MC Donalds, der BP-Tankstelle und der Musterhausausstellung. Der Masterplan wurde im regelmässigen Austausch mit der Gemeinde Suhr sowie kantonalen Fachstellen erarbeitet.

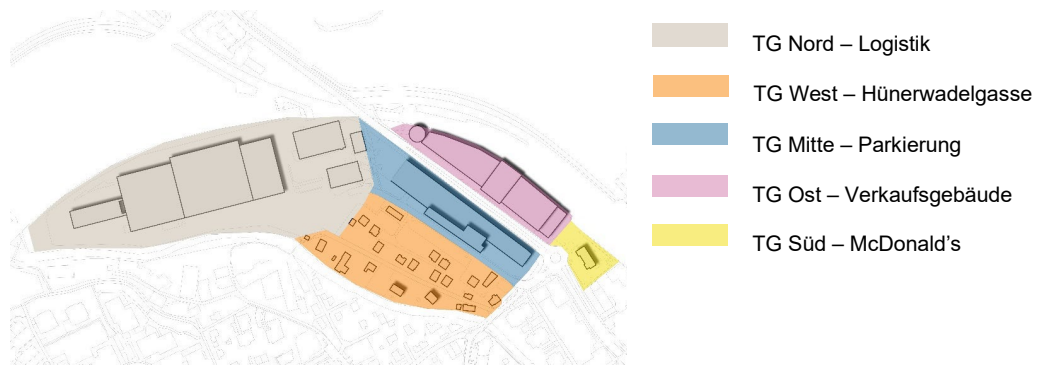


Abbildung 5: Teilgebiete Masterplan

Aufgrund der höheren Dringlichkeit ist in einer ersten Etappe die Weiterentwicklung des Logistikstandorts der Möbel Pfister AG im Teilgebiet Nord vorgesehen. Der Ausbau der Lagerkapazitäten und die Reorganisation der Betriebsabläufe sollen schrittweise mit einzelnen Bauprojekten umgesetzt werden:

1. Reorganisation der Verladerampen an der Westfassade: Schliessung der Fassade, Ersatz der offenen Laderampen durch LKW-Andockstellen.
2. Verbreiterung des automatischen Kleinteillagers (AKL) nach Westen.
3. Neubau Palettenlager inkl. Tiefgarage für die Mitarbeitenden, dazu Rückbau ehemaliges Avanti-Verkaufsgebäude und Betriebsrestaurant.
4. Reorganisation Bahnverlad: Erhalt Anschlussgleis, Ausserbetriebnahme bestehende Zug- und Krananlage.
5. Umnutzung ehemalige Heizzentrale zur Warenabholung für Privatpersonen.
6. Neubau Parkieranlage Nord für die Mitarbeitenden der Möbel Pfister AG

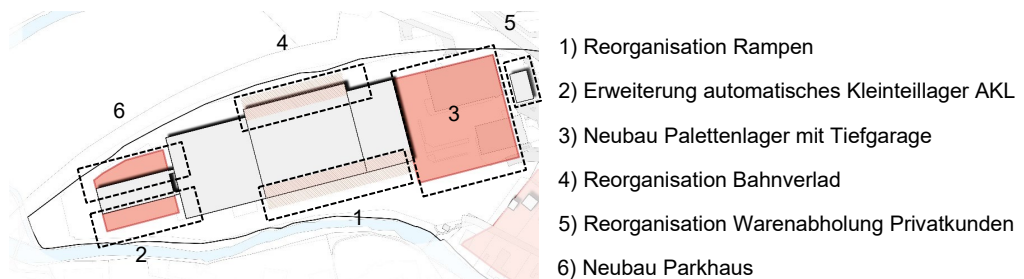


Abbildung 6: Massnahmen zur Weiterentwicklung des Logistikstandorts

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung betrifft das Projekt 3, Neubau Palettenlager. Die weiteren Teilprojekte 1, 2 sowie 4 bis 6 sind aufeinander abgestimmt und werden in separaten Bauprojekten umgesetzt. Die Weiterentwicklung des Areals der Möbel Pfister AG ist auch mit den Entwicklungsabsichten im Teilbereich West Hünérwadelgasse abgestimmt: Die Hünérwadelgasse soll mittel- bis langfristig in ein durchmisches, dichtes Quartier transformiert werden. Die erforderliche Anpassung der Grundnutzung erfordert eine Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes und soll im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen werden. Die Entwicklungsabsichten wurden bereits im Rahmen der REL-Erarbeitung aufgenommen.



- 1) Perimeter Arealentwicklung
- 2) Grundstücke Dritter

Abbildung 7: Perimeter Hünenwadelgasse

Änderungen im Logistikvolumen

Im vorliegenden Planungsbericht und seinen Beilagen finden die folgenden drei Begriffe Verwendung:

Begriff	Bauvolumen (m³)	Lagervolumen (m³)	Lagerkapazität (m³)
Definition	Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen über dem massgebenden Terrain (gem. BauV).	Räume, die für die Lagerung von Gütern vorgesehen sind (Nettofläche * Nettohöhe), ohne Nebenräume (gem. UVP-Handbuch).	Anzahl an Ladeeinheiten bzw. Leistungsvermögen eines Lagers.
Anwendung	→ Ausnützung in BNO	→ Prüfgrösse in UVB	→ Prüfgrösse in Kapazitätsnachweis

Abbildung 8: Definitionen

Die Weiterentwicklung des Logistikstandorts umfasst die Erweiterung der Lagerkapazität des AKL im Norden des Areals von ca. 4'000 m³ auf rund 6'000 m³ sowie die Realisierung eines neuen Palettenlagers südlich des bestehenden Betriebsgebäude mit einer Lagerkapazität von rund 23'000 m³. Die 2'000 m³ Lagerkapazitäten im ehemaligen Avanti Verkaufsgebäude entfallen durch den Rückbau des Gebäudes. Dadurch erhöhen sich die Lagerkapazitäten in Suhr von 71'500 m³ um rund einen Drittel auf total 94'500 m³. Insgesamt entspricht die Erweiterung der Lagerkapazität einer Erweiterung des oberirdischen Bauvolumens von heute rund 385'000 m³ auf bis zu 530'000 m³. Mit dem Ausbau kann im Gegenzug die Lagerkapazität der Aussenlager von 15'300 m³ im Jahr 2024 auf 4'200 m³ im Jahr 2029 reduziert werden.

Standort	Lagerkapazität 2024 (m³)	Lagerkapazität 2029 (m³)	Differenz (m³)
Zentrallager Suhr	71'500	94'500	23'000
Betriebsgebäude	65'500	65'500	
AKL	4'000	6'000	2'000
Avanti	ca. 2'000	-	-2'000
Hochregallager	-	23'000	23'000
Aussenlager	15'300	4'200	-11'100
Total Möbel Pfister	83'800	98'700	11'900

Tabelle 1: Veränderungen Lagerkapazität,
Quelle: Möbel Pfister AG

2.3 Erschliessung und Parkierung

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Grundsätzlich ist aus übergeordneter, verkehrlicher Sicht eine Erweiterung des Lager volumens am bestehenden Standort in Suhr zu bevorzugen, da in der Distribution und der Kommissionierung direkte Abhängigkeiten zwischen dem Zentrallager und dem geplanten Palettenlager bestehen. Der Bau des Aussenlagers an einem anderen Standort würde zu Mehrverkehr führen.

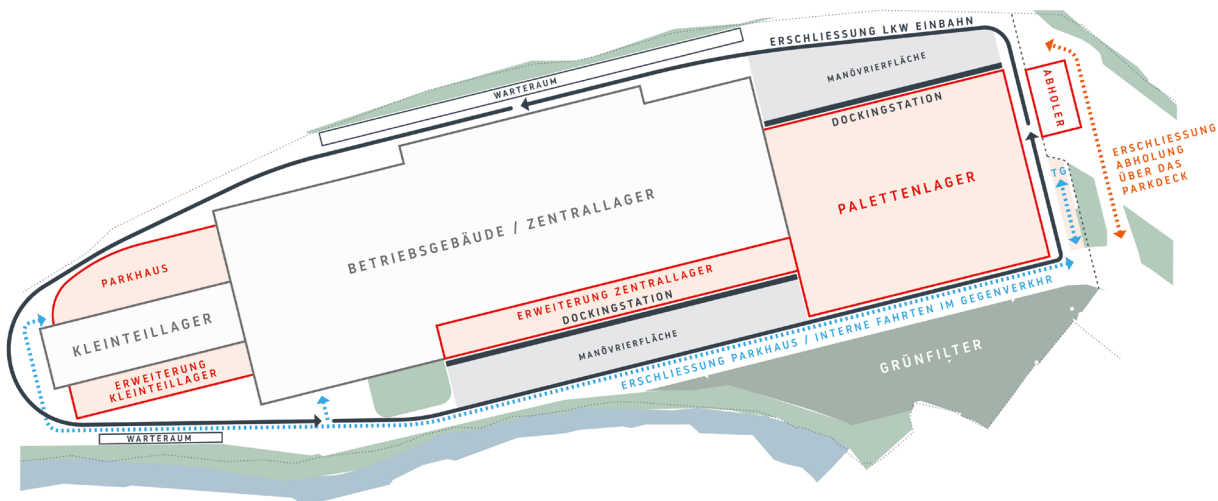


Abbildung 9: Erschliessungskonzept

Logistikverkehr

Heute verzeichnet das Zentrallager der Möbel Pfister AG täglich rund 243 LKW-Fahrten, wovon in der Regel 31 betriebsintern zwischen Zentral- und Aussenlager sind. Bis 2038 wird mit 269 Fahrten gerechnet. Mit der Weiterentwicklung des Standorts wird die LKW-Erschliessung als Einbahn im Gegenuhrzeigersinn um das Betriebsgebäude geführt. Durch die vorgezogene wärmedämm- und lärmtechnische Sanierung der bestehenden LKW-Verladerampen reduziert sich die Anzahl Dockingstationen auf der Westseite von heute 38 auf 27. Mit dem Neubau des Palettenlagers können bis zu 15 neue Dockingstationen auf der Ostseite realisiert werden. Die Warenabholung für Privatkunden ist in der ehemaligen Energiezentrale vorgesehen. Die Erschliessung für die Privatkunden erfolgt über das Parkdeck, wodurch das Logistikareal zukünftig nicht mehr durch private Kunden befahren wird. Dank der direkten Führung des Logistikverkehrs via Anschluss Suhr/Buchs auf das Nationalstrassennetz kommt es auch zukünftig zu keiner Ortskerns- und Wohngebietsdurchfahrt in und um Suhr.

Parkierung

Unter dem Palettenlager ist eine eingeschossige Parkieranlage für Mitarbeiter*innen mit rund 220 Parkfelder angedacht. Diese ersetzt die 118 Parkfelder in der bestehenden Tiefgarage sowie einen Teil der heute 225 oberirdisch angeordneten Parkfelder im Aussenbereich. Eine zweite Parkieranlage mit rund 120 Parkfelder ist östlich des Kleinteillagers vorgesehen. Die Anzahl Mitarbeiter*innen soll sich mittelfristig aufgrund der Automatisierung nicht wesentlich verändern, wodurch die Anzahl täglicher Fahrten und Parkfelder gegenüber heute praktisch unverändert bleibt. Die Anzahl Parkfelder im Aussenraum beschränkt sich auf rund 10 Stück für Besuchende.

Lage	Bestand	Ausbauzustand
Ersatz bestehende Tiefgarage	118	ca. 220
Ausbau AKL	87	ca. 120
div. Aussenparkplätze	138	ca. 10 (Besuchende)
Total	343	350

Tabelle 2: Änderungen Parkierung

Güterverkehr

Die LKW-Fahrten erfolgen heute und auch zukünftig ausschliesslich an den Wochentagen zwischen 5.00 und 20.00 Uhr. Die meisten LKW-Fahrten finden frühmorgens (Wegfahrten ab 5.00 Uhr) und nachmittags (Rückfahrten ca. 15.00 Uhr) statt. Die Fahrten führen via Bernstrasse-Ost und Wynenthalstrasse zum Anschluss Suhr Buchs auf die Aaretalstrasse und weiter auf die A1. Es werden keine Ortszentren und Wohngebiete in Suhr durchfahren.

Im Jahr 2024 wurden durchschnittlich 243 Hin- und Wegfahrten pro Tag vorgenommen, davon fanden rund 31 Fahrten zwischen dem Zentral- und den Aussenlagern statt. Der Ausbau der Lagerkapazitäten in Suhr um 23'000 m³ ermöglicht eine Reduktion von rund 28 täglichen Fahrten zwischen dem Zentral- und den Aussenlagern.

Der Bahnverlad auf dem Betriebsgelände wurde 2025 eingestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Einheiten pro Filialstandort und der steigenden Kosten konnte der Bahnverlad mit dem Einzelwagenladungsverkehr nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Ein Teil der Waren wird neu in Härkingen bzw. in Aarau auf die Bahn verladen. Der bestehende Industriegleisanschluss wird erhalten, um eine künftige Nutzung zu erlauben.

Kapazitätsnachweis Kantonsstrassennetz

Als Grundlage für die UVP und gemäss Anforderungen des kantonalen Richtplans (Kapitel S 3.1, Planungsgrundsatz B Punkt b) wurde ein Kapazitätsnachweis für den Anschluss an das Kantonsstrassennetz erarbeitet (Beilage). Dieser gibt Auskunft, ob 2038 bzw. fünf Jahre nach der vorgesehenen Entwicklung des Areals, inkl. Teilgebiet Hünerwadelgasse, der neu verursachte Verkehr während den Spitzenstunden vom Kantonsstrassennetz absorbiert werden kann. Der Kapazitätsnachweis prüfte die Lichtsignalanlage Bären sowie den Kreisel alte Gasse und geht von der höchsten Belastung aus:

- Die erwartete Entlastung durch das Projekt Verkehrsinfrastruktur-Entwicklung Raum Suhr (VERAS) wurde aufgrund des unklaren Zeithorizontes nicht berücksichtigt.
- Die Berechnung der zusätzlichen Verkehrserzeugung beruht für das Teilgebiet Logistik auf den Angaben der Möbel Pfister AG. Berücksichtigt wurde das angestrebte Betriebswachstum sowie der Neubau des Hochregallagers.
- Für das Teilgebiet Hünerwadelgasse liegen, abgesehen vom Ziel einer Nutzungsintensivierung und -durchmischung, keine konkreten Entwicklungsabsichten vor. Der Kapazitätsnachweis geht von einer Realisierung bis 2033 aus und von einer hohen Dichte sowie einem hohen Wohnanteil aus.

Gemäss Kapazitätsberechnungen ist das Strassennetz heute an Werktagen in der Abendspitzenstunde von 17.00 bis 18.00 Uhr sowie an Samstagen von 15.00 bis 16.00 Uhr am stärksten ausgelastet. Die statische Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt eine Auslastung von 65% bis 75%, womit das Kantonsstrassennetz den zusätzlichen Verkehr sowohl von der Möbel Pfister AG als auch von der Hünerwadelgasse aufzunehmen vermag. In der Abendspitzenstunde verschlechtert sich die Verkehrsqualität beim Kreisel alte Gasse um eine Stufe, der Verkehr kann aber nach wie vor gut abgewickelt werden.

Insgesamt macht der Logistikverkehr der Möbel Pfister AG nur einen kleinen Anteil des zusätzlichen Verkehrs aus, der wesentlich grössere Anteil ergibt sich durch die Transformation der Hünerwadelgasse. Der Kapazitätsnachweis zeigt aus diesem Grund mehrere mögliche Massnahmen für dieses Teilgebiet auf sowie das Teilgebiet Möbel Pfister AG auf. Zudem ist VERAS planerisch bereits weit fortgeschritten: Das Dossier des Bauprojekts ist fertiggestellt, dessen Vernehmlassung ist beendet. Der nächste Schritt ist die Bewilligung durch den Grossen Rat. Insgesamt liegt also eine hohe Wahrscheinlichkeit vor, dass VERAS umgesetzt und sich die Verkehrsbelastung künftig wesentlich reduzieren wird.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Arbeitsgebiet Bernstrasse Ost und das Bahnhofsumfeld werden heute durch Bauten mit grossen Volumina geprägt. Das neue Palettenlager gliedert sich mit einer Fassadenhöhe von 20 Metern in die Umgebung ein und liegt zwischen Betriebsgebäude (20 Meter) sowie dem Verwaltungsgebäude (23 Meter). Der Einfluss auf das Ortsbild, welcher sich durch die Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe um 5.00 m ergibt, wird aus diesem Grund als geringfügig beurteilt.



Abbildung 10: 3D-Modell (hellrot: 15 m Fassadenhöhe, dunkelrot: 20 m Fassadenhöhe)



Abbildung 11: 3D-Modell (hellrot: 15 m Fassadenhöhe, dunkelrot: 20 m Fassadenhöhe)

Die rechtskräftige Zonierung des Arbeitsgebiets Bernstrasse Ost nimmt eine Höhenabstufung von 20 m auf 15 m und 10 m zur benachbarten W2-Zone vor (Abbildung 12). Die Teiländerung der Nutzungsplanung wird diese im Grundsatz nicht verändert, da die Erhöhung der Fassade nur einen kleinen Bereich betrifft. Weiter ermöglicht die unterirdische Anordnung von Parkplätzen sowie die Neuorganisation der LKW-Warteflächen das Freispielen, Entsiegeln und Begrünen von rund 5'000m² asphaltierten Flächen, darunter eine Fläche von rund 3'000m² als «Grünfilter» zwischen dem neuen Palettenlager und der angrenzenden W2-Zone.

Mit der angestrebten Transformation der Hünenwadelgasse ist zudem anzunehmen, dass die Höhenabstufung aufgelöst wird und das Bahnhofsumfeld seiner guten Erschliessung sowie zentralen Lage entsprechend nachverdichtet wird (Abbildung 13). Die Einbettung der Hünenwadelgasse ins Ortsbild und die gute Gestaltung der Übergänge in die benachbarten Quartiere ist Aufgabe der nachfolgenden Planungen und wird durch die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung nicht beeinträchtigt. Die Transformation der Hünenwadelgasse soll gemäss Masterplan und REL der Gemeinde auch die W2-Zone zwischen Suhre und der Arbeitszone A1 umfassen und dadurch die Höhenbegrenzung im gesamten Gebiet angleichen.

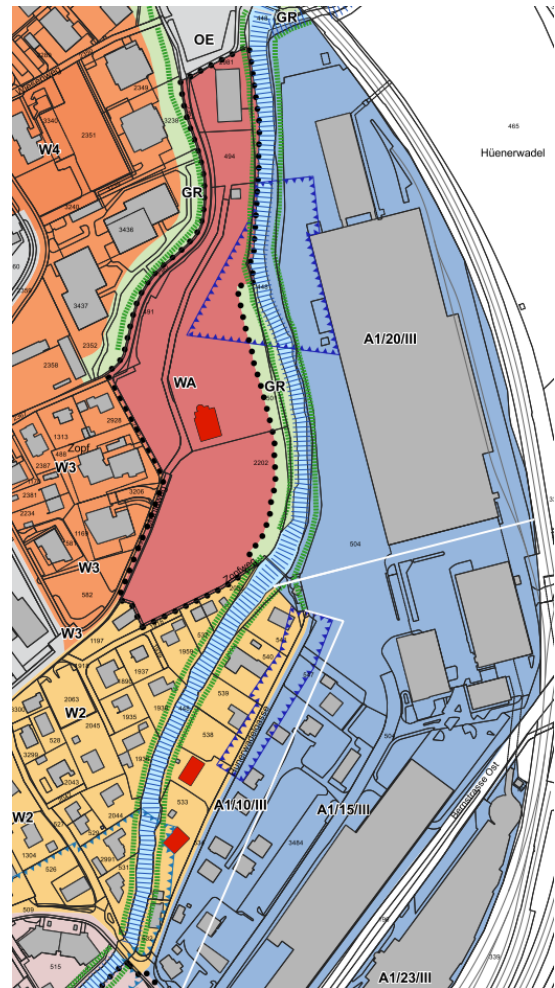


Abbildung 12: Höhenabstufung im rechtskräftigen Bauzonenplan

Die Ostfassade des neuen Palettenlagers wird aufgrund ihrer exponierten Lage am Siedlungsrand gut aus der Distanz wahrnehmbar sein. Aus diesem Grund ist auf eine attraktive Gestaltung während der Ausarbeitung des Bauprojekts zu achten. Um eine lange, durchgehende Ostfassade mit dem bestehenden Betriebsgebäude zu verhindern, soll das Palettenlager zudem mit einer Versetzung erstellt werden.



Abbildung 13: Palettenlager und transformierte Hünenwadelgasse (Annahme), Ansicht von der neuen VERAS Brücke

2.5 Freiraum und Umwelt

Grünflächenziffer

Das Areal der Möbel Pfister AG (Parzelle 504) liegt mit einer Grösse von 64'730 m² innerhalb der Arbeitszone A1. Gemäss § 5 der rechtskräftigen BNO ist eine Grünflächenziffer von 0.15 einzuhalten und damit eine Grünfläche von mindestens 9'709 m² sicherzustellen. Das Areal weist heute eine Grünfläche im Umfang von rund 5'900 m² auf, mit dem Bau des Palettenlagers und der Neuorganisation der betrieblichen Abläufe ist die Realisierung von 5'050 m² zusätzlichen Grünflächen und somit die Einhaltung der Grünflächenziffer möglich.

Die Gewässerraumzone wird mit der derzeit laufenden Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Stand öffentliche Auflage) festgelegt. Sie überlagert eine Fläche von rund 1'700 m², die heute versiegelt ist. Im Rahmen der Reorganisation der Logistik werden diese Flächen, sofern es die betrieblichen Abläufe zulassen, entsiegelt. Nach erster Schätzung besteht das Potenzial, rund einen Drittel der betroffenen Fläche zu entsiegeln. Für die verbleibenden versiegelten Flächen im Umfang von ca. 1'100 m² werden zusätzliche und flächengleiche ökologische Ausgleichsmassnahmen umgesetzt.

Im Rahmen des Baugesuchs wird die Einhaltung der Grünflächenziffer und die Schaffung der zusätzlichen Grünflächen im Umgebungsplan nachgewiesen. Vorgesehen ist eine Kombination von Grünflächen mit Versickerungsanlagen sowie ökologisch wertvollen Bepflanzungen.



Abbildung 14: Übersicht Grünflächen

Ökologischer Ausgleich

Die Nutzung im Areal der Möbel Pfister AG wird durch den vorgesehenen Ausbau intensiviert, wodurch die zusätzlich überbauten Flächen durch ökologische Ausgleichsmassnahmen gemäss BauG §40a zu kompensieren sind. Diese Massnahmen haben dabei höchstens 15% der beanspruchten Flächen zu umfassen.

Der Teilbereich Logistik umfasst den nördlichen Bereich der Parzelle 504 und eine Fläche von rund 50'167 m². Die Baubereiche des Palettenlagers und des AKL-Ausbaus nehmen eine Fläche von rund 13'450 m² ein. Gegenüber heute neu versiegelt bzw. überbaut wird eine Fläche von rund 1'025 m². Je nach Auslegung sind somit ökologischen Ausgleichsflächen im Umfang von 150 bis 7'500 m² zu schaffen. Sie können sowohl bodengebunden als auch in Form von Fassaden- und Dachbegrünungen erfolgen. Bodengebundene Massnahmen sind beispielsweise die Neupflanzung und Aufwertung von Hecken, Ufergehölzen, Einzelbäumen, Alleen, extensive Wiesen, begrünten Ruderalflächen, Hochstammobstbäumen, Trockenmauern sowie die Aufwertung von naturnahen Gewässern und Schaffung von naturnahen Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen oder Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vögel, Fledermäuse und Insekten.

Gemäss kantonaler Praxis sind mind. 50% der ökologischen Ausgleichsflächen bodengebunden auszuführen. Dachflächen werden zu max. 50% angerechnet, wobei die Kombination mit Photovoltaikanlagen zu einer Reduktion führt. Fassadenbegrünungen sind zu max. 30% anrechenbar. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind nach Möglichkeit zusammenhängend und ohne Beeinträchtigung durch den Menschen zu gestalten.

Im Areal der Möbel Pfister AG sind grundsätzlich alle bestehenden und neu zu schaffenden unversiegelten Flächen für bodengebundene Massnahmen geeignet. Die grössten zusammenhängenden Flächen liegen im «Grünfilter» (rund 3'000 m²), am nördlichen Parzellenrand (rund 1'750 m²) und im Bereich der Böschung (rund 1'500 m²). Weiter eignet sich die Dachfläche des neuen Palettenlagers mit einer Fläche von rund 5'650 m², während die Dachflächen der bereits bestehenden Gebäude aufgrund der zusätzlichen Belastung nicht im Vordergrund stehen. Hinsichtlich Fassadenbegrünung sind die Süd- und Ostfassade des neuen Palettenlagers mit einer Fläche von rund 1'400 m² resp. 1'800 m² besonders geeignet. Auf Stufe der Teiländerung Nutzungsplanung kann somit festgehalten werden, dass die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen machbar ist. Die Flächen sind im Rahmen des Baugesuchs weiter zu überprüfen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen zu vertiefen und im Umgebungsplan nachzuweisen.

Versickerung

Die Möbel Pfister AG strebt an, das anfallende Regenwasser gemäss den Prinzipien der Schwammstadt (Verdunstung, Versickerung und Retention) zu behandeln. Auch in dieser Hinsicht spielt die vorgesehene unterirdische Anordnung von Parkplätzen sowie die Neuorganisation der betrieblichen Abläufe eine wichtige Rolle, um die benötigten Flächen freizuspielen und als oberflächige Versickerungsanlage zu nutzen.

Lärm

Mit der unterirdischen Anordnung der Parkfelder, der teilweisen Verlagerung der Dockingstationen an die Ostfassade des Palettenlagers und der Schliessung der Verlade-rampen an der Westfassade wird der Betriebs- und Verkehrslärm aus dem Areal gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung reduziert.

2.6 Klimaanpassung und Klimaschutz

Klimaanpassung

Gemäss Klimaanalysekarte des Kantons Aargau treten heute auf dem Areal Wärmein-seleffekte auf. Es ist anzunehmen, dass der Neubau des Palettenlagers die Kaltluftzufuhr aus Südosten beeinträchtigen wird, allerdings wird weiterhin ein grösserer Anteil das Areal aus dem Süden (unverbauter Bereich zwischen Palettenlager und Bahnhof bzw. Verkaufsgebäude östlich der Bernstrasse Ost) erreichen. Zudem ist anzunehmen, dass die vorgesehenen Entsiegelungen und Schwammstadt-Elemente sich wesentlich positiv auf das lokale Klima auswirken werden. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Quartiere sind nicht erkennbar.

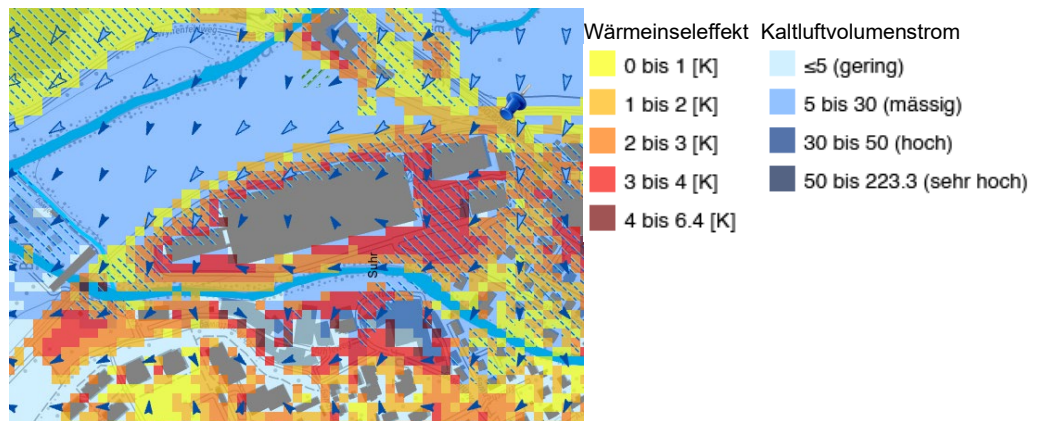


Abbildung 15: Klimaanalysekarte, Quelle: A-GIS

Klimaschutz

Durch den Neubau des Palettenlagers in Suhr entfallen täglich rund 28 Shuttle-Fahrten in die Aussenlagenlager. Die LKW-Flotte der Möbel Pfister AG wird laufend auf elektrische Fahrzeuge umgerüstet. Die LKW-Flotte der Möbel Pfister AG wird auf Basis vom Wiederbeschaffungszyklus fortlaufend auf alternative Antriebsmöglichkeiten umgerüstet. Dies bezieht sich auf den durchzuführenden Filial-, Stützpunkt- und Shuttleverkehr.

Im Weiteren ist die Möbel Pfister AG bestrebt, ihre Nutzfahrzeugflotte im Rahmen der Wiederbeschaffung auf die Brückentechnologie HVO umzurüsten. HVO: Hydrobehandeltes Pflanzenöl (HVO) ist eine Biokraftstoff, der durch Hydrocracken oder Hydrierung von Pflanzenöl hergestellt wird. Er ist eine synthetische, fortschrittliche, erneuerbare Dieselalternative der zweiten Generation, die bis zu 90 % des Netto-CO₂ Ausstosses eliminiert.

Um die Attraktivität der E-Mobilität im privaten Verkehr zu steigern, soll die notwendige Infrastruktur für Mitarbeitende und Kunden bereitgestellt werden.

Die Dach- und Fassadenflächen der bestehenden und neuen Gebäude sollen bei technischer Machbarkeit und wirtschaftlicher Verhältnismässigkeit mit Photovoltaikanlagen ergänzt werden. Wie bereits das bestehende Betriebsgebäude soll auch das neue Palettenlager mit Fernwärme der KVA Buchs versorgt werden. Mit der Anpassung der Verladerampen auf der Westfassade zu geschlossenen Dockingstationen ist davon auszugehen, dass sich der Wärmeverlust reduziert.

3 Übergeordnetes Recht und Rahmenbedingungen

3.1 Sachpläne

SIS Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene

Im Sachplan Verkehr, Teilinfrastruktur Schiene ist die Verlängerung des Gütergleises angrenzend an das Areal der Möbel Pfister AG eingetragen. Das Vorhaben erfolgt mit dem Kapazitätsausbau der Strecke Lenzburg-Zofingen und hat keine direkten Auswirkungen auf das Areal bzw. dessen vorgesehenen Ausbau.

3.2 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Aargau

Im kantonalen Raumkonzept ist die Gemeinde Suhr dem urbanen Entwicklungsraum zugeteilt. Die urbanen Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung sollen die urbanen Entwicklungsräume städtebaulich aufgewertet werden.

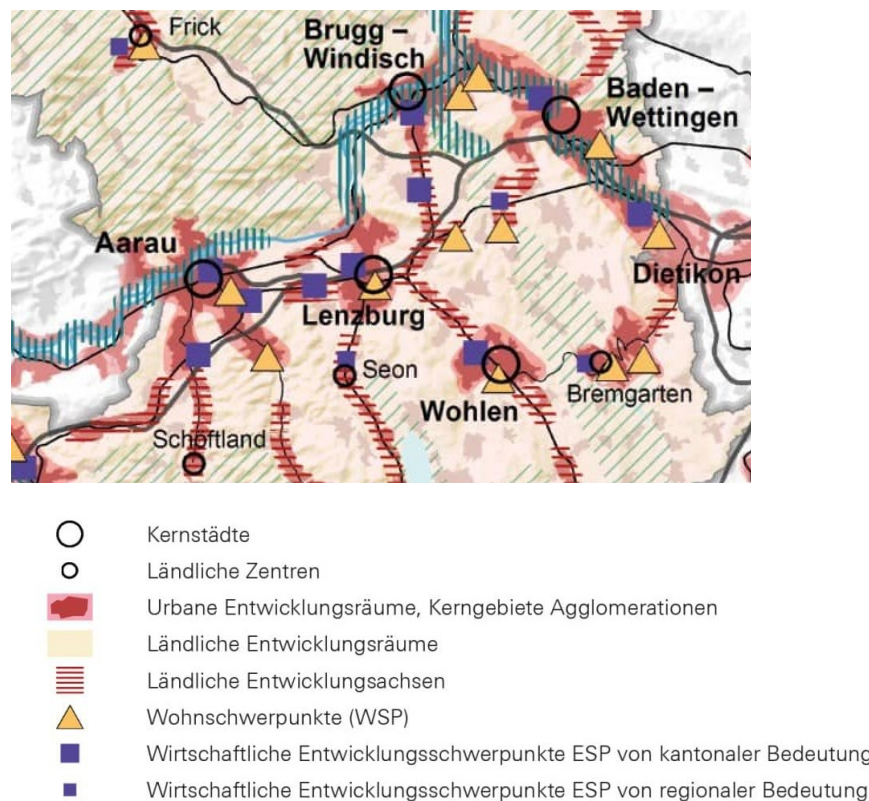


Abbildung 16: Ausschnitt Raumkonzept Aargau; Quelle Kanton Aargau

Kantonaler Richtplan

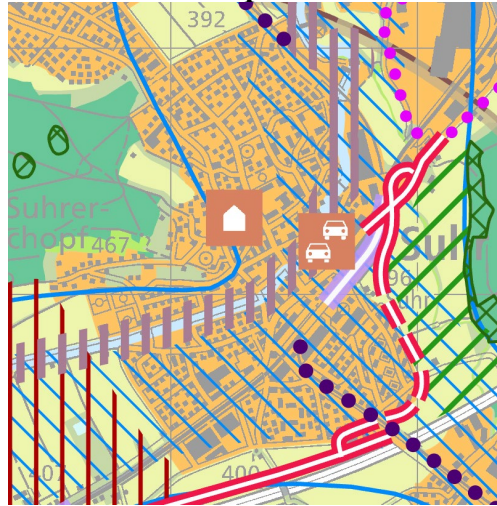


Abbildung 17: Ausschnitt kantonalen Richtplan; Quelle Kanton Aargau

Der kantonale Richtplan weist auf verschiedene zu berücksichtigende und zu koordinierende Interessen für den betroffenen Raum auf:

- Östlich des Areals ist die Planung VERAS (M2.2) eingetragen.
- Das Einkaufszentrum «Pfister» ist als Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen eingetragen und die Verkaufsfläche auf 40'000 m² beschränkt.
- Die Suhre ist als Gewässerabschnitt markiert, an dem der Betrieb und die Erneuerung bestehender Wasserkraftwerke beibehalten sowie der Neubau von Wasserkraftanlagen geprüft werden kann

Mit durchschnittlich 243 täglichen Fahrten überschreitet die Möbel Pfister AG den Schwellenwert von 200 täglichen LKW-Fahrten bereits heute. Im Rahmen des Ausbauvorhabens ist der Logistikstandort gemäss Richtplankapitel S 1.3 als Standort mit hohem Güterverkehrsaufkommen zu behandeln. Der kantonale Richtplan definiert als Planungsgrundsatz die folgenden Voraussetzungen:

- guter Anschluss ans übergeordnete Kantonsstrassennetz und Nachweis genügender Strassen- und Knotenkapazitäten;
- keine Ortszentrums- und Wohngebietsdurchfahrten in der Standortgemeinde und nachweislich minimierte Belastung auf den Zu- und Wegfahrtachsen;
- Verlagerungspotenzial von der Strasse auf die Schiene, Industriegleisanschluss für den Güterverkehr oder die Möglichkeit für einen neuen Gleisanschluss (abhängig vom Transportvolumen und von der Schienenkapazität).

Die Erfüllung des Planungsgrundsatzes kann dem Kapitel 2.3 sowie dem Kapazitätsnachweis (Beilage) entnommen werden. Weiter gibt der kantonale Richtplan mit der Planungsanweisung 2.1 vor, dass Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung und Grösse) in der Nutzungsplanung bedürfen. Diese wird mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen (Kapitel 4.2).

3.3 Region Aarau Regio

Regionales Entwicklungskonzept 2011

Die Gemeinde Suhr ist dem Raumtyp Regionalzentrum zugeordnet. In diesem wird eine häusliche Nutzung des Bodens sowie eine gezielte Verdichtung an gut erschlossenen Lagen angestrebt. Der Teilbereich Logistik ist dem Schlüsselraum Arbeiten, die

Hünerwadelgasse dem Kern- und Stadtraum zugewiesen. Güterverkehrsintensive Nutzungen haben gemäss der Strategie S3.8 im regionalen Entwicklungskonzept einen nahen Anschluss ans Nationalstrassennetz ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten oder einen Industriegleisanschluss zu verwenden.

3.4 Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Nutzungsplanung 2008, rev. 2019

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte 2008. Seither wurden verschiedene Teiländerungen der Nutzungsplanung durchgeführt. Die Teiländerung zur Festlegung der Gewässerraumzone lag im Frühjahr 2025 öffentlich auf und sieht eine Gewässerraumzone entlang der Suhre bzw. das Areal der Möbel Pfister AG überlagernd vor.

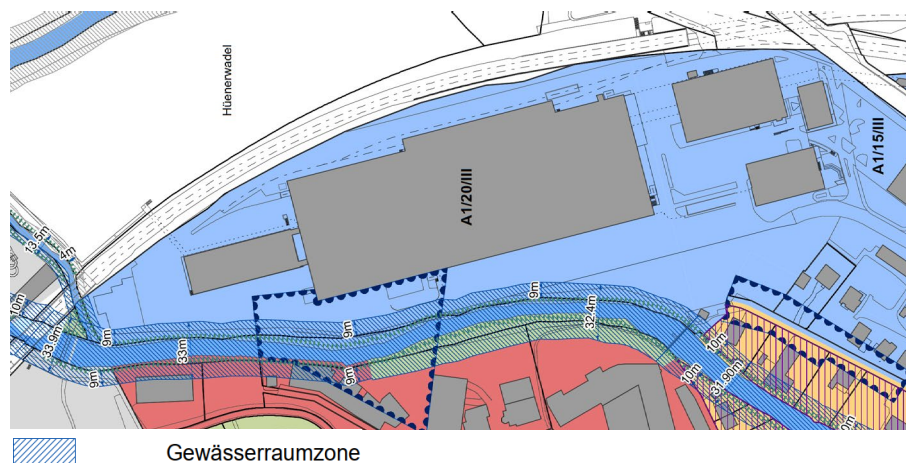


Abbildung 18: Gewässerraumzone gem. öffentlicher Auflage, Quelle: Gemeinde Suhr

Räumliches Entwicklungsleitbild

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wird derzeit überarbeitet und liegt zur öffentlichen Mitwirkung auf. Im Rahmen der Masterplanung wurden die Interessen frühzeitig eingebracht, sodass das REL mit den Entwicklungsabsichten auf dem Areal der Möbel Pfister AG abgestimmt sind. Die Zielvorgaben eines attraktiven und gut erschlossenen Arbeitsplatzgebietes (ZB5), des Schlüsselgebiets Pfister Areal (ZB11/ZS10) sowie der erneuerbaren Energieversorgung (ZA8) werden mit der Teiländerung der Nutzungsplanung eingehalten.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr 2022

Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) umfasst das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Suhr und macht Aussagen zu den unterschiedlichen Verkehrsträgern. Im Teilgebiet Logistik ist schematisch ein langfristig geplanter Fussweg entlang der Suhre eingezeichnet. Im Rahmen der Umgebungsplanung der Baueingabe ist die Umsetzung dieser Verbindung zu prüfen.

Im Massnahmenplan ist zudem die Massnahme C6 «Erschliessung Wynencenter mit attraktiver Veloverbindung» eingetragen welche das Teilgebiet Logistik an der süd-östlichen Ecke tangiert. Da von einer Umsetzung im Rahmen von VERAS auszugehen ist, besteht keine direkte Betroffenheit.

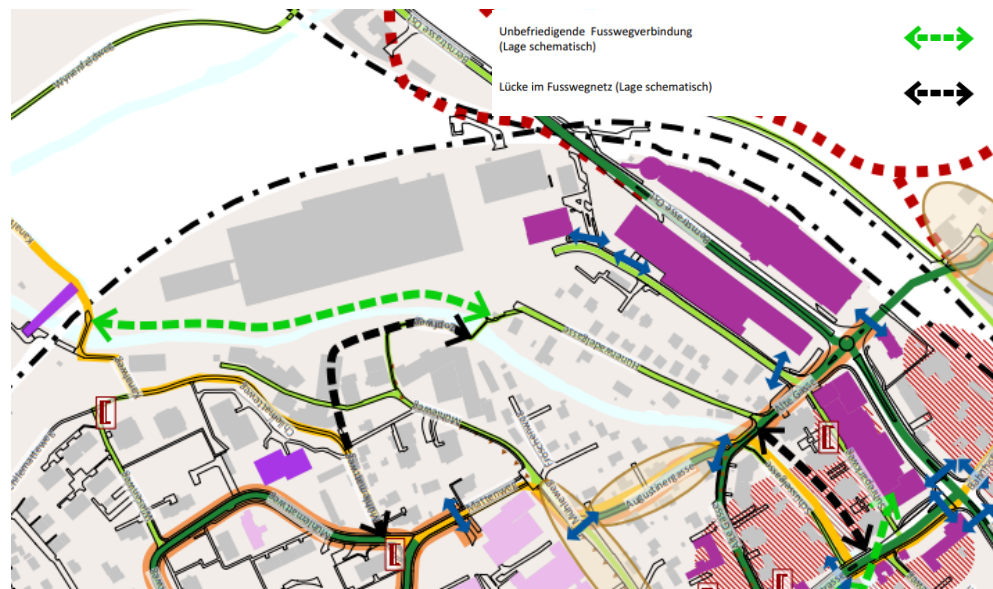


Abbildung 19: Ausschnitt KGV, Teilplan Fussverkehr, Quelle Gemeinde Suhr

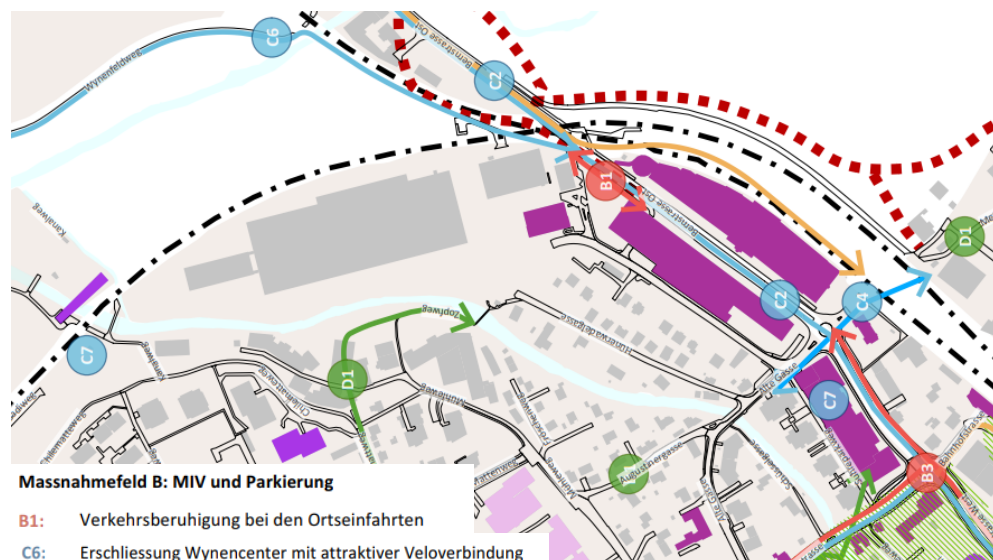


Abbildung 20: Ausschnitt KGV, Massnahmenplan, Quelle: Gemeinde Suhr

Weitere Konzepte

Das Hochhauskonzept der Gemeinde Suhr wurde im Jahr 2018 revidiert und definiert die Möglichkeits- und Eignungsräume sowie die erforderlichen Verfahren. Das Pfister-Areal liegt nicht in einem für Hochhäuser geeigneten Gebiet. Im Freiraumkonzept von 2014 werden die Suhre und die Wyna als durchgängige, gewässerbezogene Freiraumachsen aufgeführt. Das Pfisterareal ist davon nur am Rande betroffen. Der Erhalt der öffentlichen Fussgängerbrücke über die Suhre ist im Masterplan und REL vorgesehen.

3.5 Ortsbild und Denkmalpflege

Die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild ist im Kapitel 2.4 dargelegt. In diesem Kapitel wird spezifisch auf das ISOS und die reformierte Pfarrkirche als kantonales Denkmalschutzobjekt eingegangen.

Suhr ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung aufgeführt. Die Aufnahme und Bewertung geht auf das Jahr 1978 zurück und konzentriert sich mehrheitlich auf den historischen Dorfkern. Das Areal der Möbel Pfister AG liegt ausserhalb der Umgebungszonen, allerdings angrenzend an die Umgebungszone VI (Umgebung an der Suhre, Erhaltungsziel b: wesentliche Eigenschaften für die Beziehung zu den Ortsteilen) und dem Gebiet 3 (Kleinbauernhaus / Arbeiterhausquartier, Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur). Auf dem Areal der Möbel Pfister AG ist die Umgebungs-Richtung X / XI (Süden bzw. Südwesten) mit Erhaltungsziel b (Erhalten der für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften) eingetragen. Das Betriebsgebäude der Möbel Pfister AG ist wertneutral als Hinweis ausgewiesen (O.O.29).

Mit der Entwicklung der letzten Jahrzehnte zwischen Bahnhof und Suhre hat sich das Ortsbild gegenüber den Aufzeichnungen von 1978 stark verändert. Dem Jumbo-Fachmarkt und der Musterhaussiedlung sind anfangs 2000er Jahre die Arbeiter- und Bauernhäuser im Gebiet 3 vollständig gewichen. Im Wesentlichen neu überbaut wurde auch die Umgebungszone VI. Die Überprüfung der ISOS-Ziele und die Interessenabwägung ihrer Umsetzung hat in diesen Gebieten in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu verfolgen. Selbst wenn an den ursprünglichen Erhaltungszielen festgehalten werden sollte, steht ihnen die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung nicht entgegen.

Die Umgebungsrichtung stellt einen Bereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung dar, der meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft ist. Auch dieser Inhalt des ISOS ging im Laufe der Zeit verloren, da das Siedlungsgebiet nach Süden und Südwesten ausgedehnt und überbaut wurde. Die Siedlungsgrenze verläuft neu entlang der Arealgrenze der Möbel Pfister AG und der Bahnleihe.

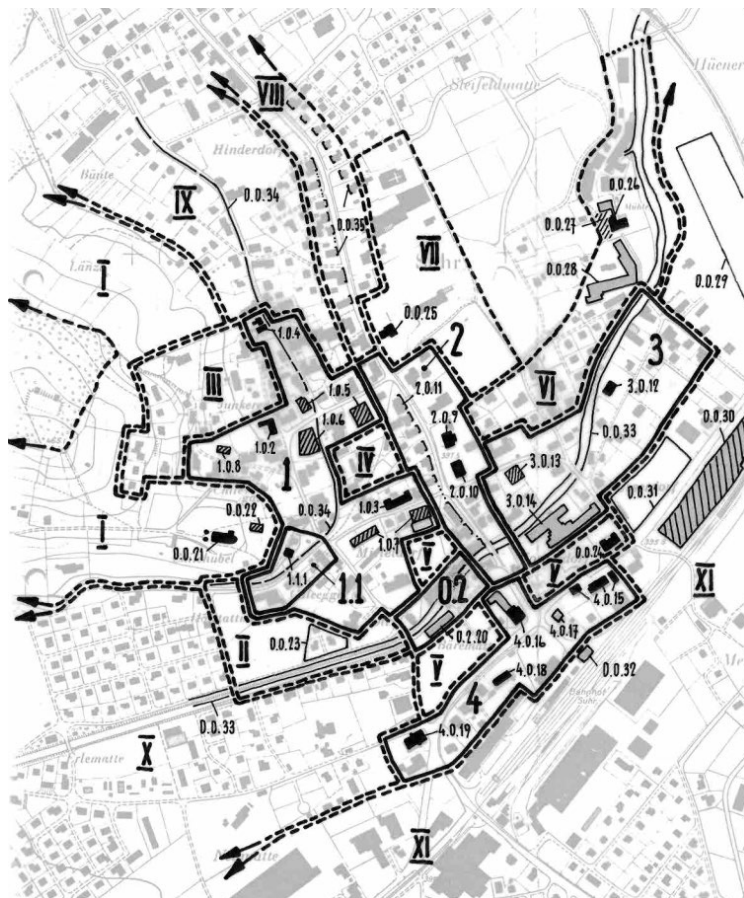


Abbildung 21: ISOS, Quelle: AGIS

Die reformierte Pfarrkirche ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt und untersteht als solches einem integralen Schutzzumfang. Insbesondere aufgrund ihrer erhöhten Lage ist sie ein wichtiger Identifikations- und Referenzpunkt in der Landschaft. Von Osten kommend ist heute die Sicht von der Bernstrasse Ost auf die Pfarrkirche auf einem kurzen Abschnitt möglich: Westlich der kantonal geschützten Wynabrücke besteht über das Dach des ehemaligen Avanti-Verkaufsgebäudes hinweg eine freie Sicht (Abbildung 22). Durch den Neubau des Palettenlagers wird die freie Sicht auf diesem kurzen Abschnitt nicht mehr gewährleistet, dies gilt allerdings bereits bei einer Realisierung der heute zulässigen maximalen Fassadenhöhe von 15 m (Abbildung 23). Das VERAS-Projekt sieht zudem an diesem Strassenabschnitt eine angepasste Verkehrsführung sowie einen Kreisverkehr vor. Wie sich der Sichtbezug mit VERAS verändert, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend geprüft werden. Es kann aber angenommen werden, dass sich mit VERAS die Einfahrt von Osten kommend grundsätzlich ändern und die Sicht auf die Pfarrkirche zumindest auf der Überführung möglich sein wird (Abbildung 24).



Abbildung 22: Sicht auf die Kirche von der Bernstrasse Ost aus, Quelle: Google Maps



Abbildung 23: Vergleich Situation heute (links), Palettenlager mit Fassadenhöhe 15 m (mitte) und 20 m (rechts)



Abbildung 24: SBB-Überführung Bernstrasse Ost, Quelle: Kanton Aargau

Ein weiterer Abschnitt mit freier Sicht auf die Pfarrkirche besteht westlich des Bahnübergangs über das abfallende Parkdeck des Fachmarkts. Diese Blickbeziehung wird durch das neue Palettenlager nicht beeinträchtigt.

3.6 Umwelt und Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau besteht entlang der Suhre eine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser. Das neue Palettenlager ist nicht davon betroffen, einzig die geplante Erweiterung des Kleinteillagers im Norden des Areals (kleinflächige geringe bzw. mittlere Gefährdung). Im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise einzureichen sowie die vorgesehenen Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Suhre zu berücksichtigen.

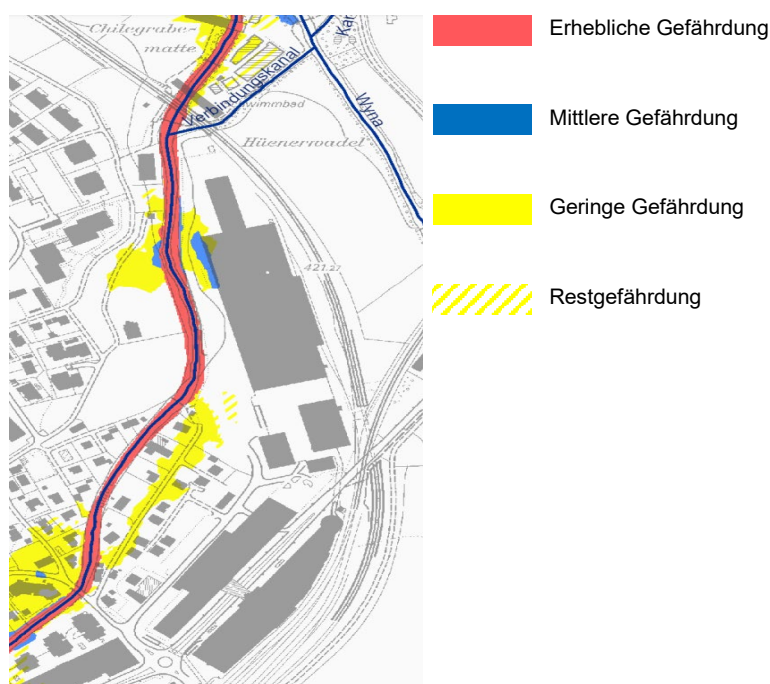


Abbildung 25: Gefahrenkarte, Quelle: AGIS

3.7 Verkehr und Erschliessung

Die Zufahrt des Logistikstandortes sowie des Einkaufszentrums erfolgt über die Bernstrasse Ost (K235) und via Kreisel über die «Alte Gasse» in die Privatstrasse. Südlich des Verkaufsgebäudes liegt der Bahnhof Suhr mit viertelstündlichen Zug und Bus Verbindungen nach Aarau und ins Wynental sowie halbstündlichen nach Lenzburg und Zofingen. Die Fussdistanz bis zum Eingang des Logistikareals beträgt rund 350 m. Durch die «Meierhofunterführung» ist das Areal direkt an das Perron angebunden.

Das Areal ist an mehrere kantonale Radrouten direkt angeschlossen. Auf der Bernstrasse Ost verläuft die Nummer 591 welche Hunzenschwil mit Suhr verbindet. Durch die Meierhofunterführung führt die Nummer 763 welche den Veloverkehr aus Richtung Gränichen nach Suhr führt.

Mit der geplanten Verkehrsinfrastruktur-Entwicklung Raum Suhr (VERAS) soll der motorisierte Verkehr auf der Bernstrasse Ost abnehmen. Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) sieht eine Aufwertung des Strassenraums entlang der Bernstrasse sowie der Alten Gasse vor.

4 Teiländerung Nutzungsplanung

4.1 Bauzonenplan

Um die Realisierung des neuen Palettenlagers planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die zulässige maximale Fassadenhöhe von 15.00 m auf 20.00 m erhöht. Da diese in der rechtskräftigen Nutzungsplanung mit einem Eintrag im Bauzonenplan festgelegt ist, wird dieser entsprechend teilrevidiert: Im Bereich des neuen Palettenlagers wird die weisse Linie zur Unterscheidung der Höhenbegrenzung in der Arbeitszone A1 angepasst.

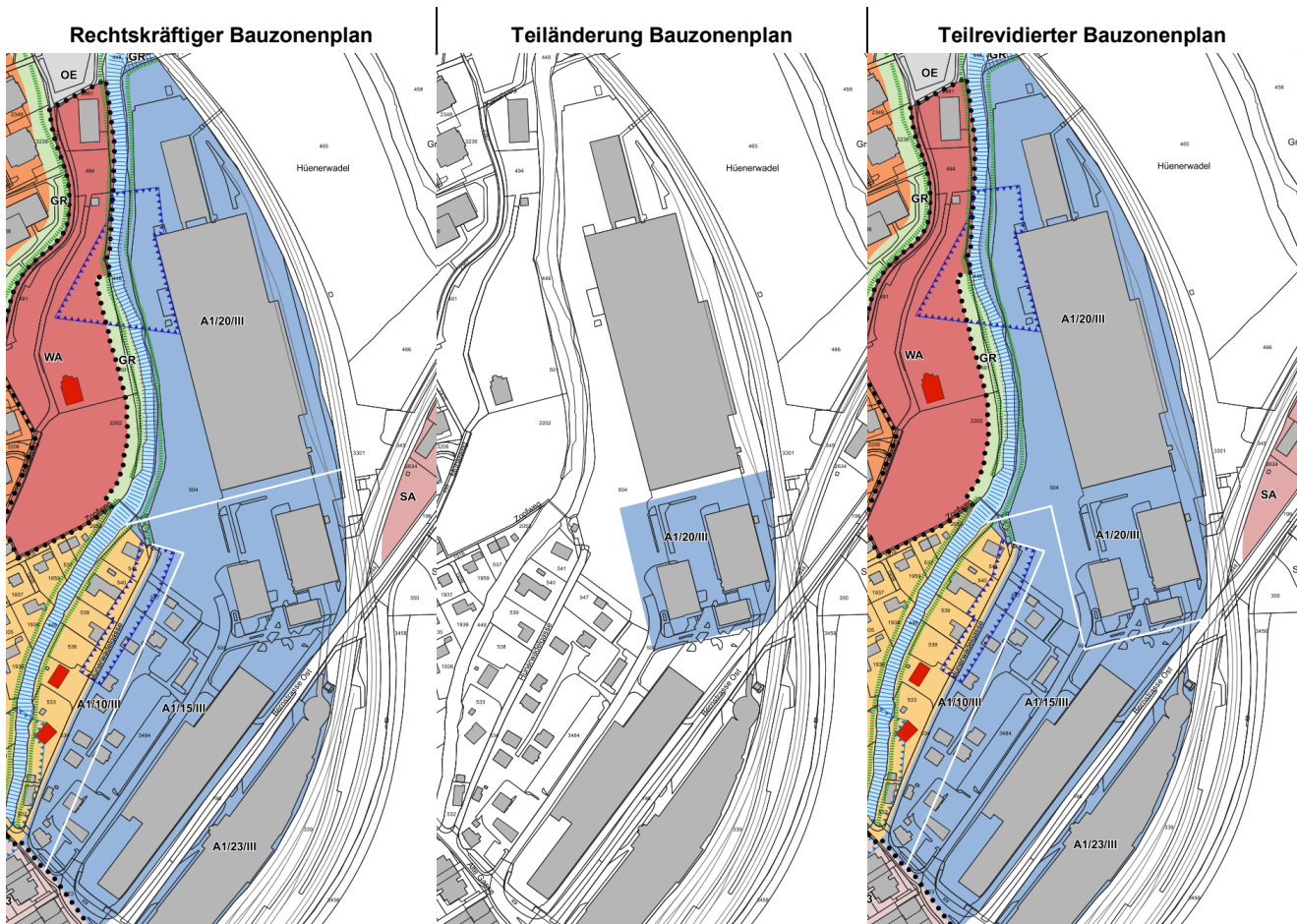


Abbildung 26: Teiländerung Bauzonenplan
(links: rechtskräftig, mitte: Änderung, rechts: teilrevidierter Bauzonenplan)

Die veränderte Fläche wird möglichst kompakt gehalten und richtet sich nach dem Bedarf gemäss Masterplan. Sie übernimmt zudem die bisherige Abstufung der zulässigen Fassadenhöhe zur westlich benachbarten W2-Zone von 20 m auf 15 m und 10 m.

Die Arbeitszone mit der Höhenbeschränkung von 15 m Fassadenhöhe verbleibt im nördlichen Bereich der Hünerwadelgasse, d.h. zwischen der W2-Zone und dem neuen Palettenlager, mit einer für die bauliche Weiterentwicklung ungünstigen Form. Es handelt sich dabei um einen kurzfristigen Übergangszustand: Seitens Gemeinde und F. G. Pfister Holding AG besteht die Absicht, diesen Bereich bzw. die gesamte Hünerwadelgasse in der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung in eine Wohn- und Arbeitszone zu überführen. Gemäss Masterplanung wird hier eine Transformation angestrebt, die eine Gebäudehöhe von 15.50 m bis 19.50 m bzw. eine Ausnützungsziffer von 1.2 bis 1.6 vorsieht und dadurch zwischen dem Areal der Möbel Pfister AG und der

Wohnzone W2 westlich der Suhre vermittelt. Zur Qualitätssicherung schlägt die Masterplanung weiter die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht vor.

4.2 Bau- und Nutzungsordnung

In der BNO wird im § 11 (Arbeitszone A1) der neue Absatz 3a ergänzt. Dieser gilt für die Arbeitszone Bernstrasse Ost, spezifisch für den Bereich mit einer zulässigen Fassadenhöhe von 20 m. Hier wird eine Nutzung mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss kantonalem Richtplan zugelassen und das Bauvolumen oberhalb des massgebenden Terrains auf total 530'000 m³ begrenzt.

Aufgrund des grossen Volumen des neuen Palettenlagers und dessen räumlicher Präsenz im Ortsbild wurde die Aufnahme zusätzlicher, qualitätssichernden Bestimmungen überprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon abgesehen, da die rechtskräftige BNO dies bereits genügend regelt. So beurteilt der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen gemäss den Kriterien von § 40 Abs. 1 BNO, wozu u.a. die Wirkung im Strassenraum, die Materialwahl und Farbe sowie die Umgebungsgestaltung gehören. Weiter kann der Gemeinderat gemäss § 40a Abs. 1 BNO Fachpersonen zur Beurteilung der qualitativen Anforderungen der BNO beiziehen. Für die Aussenraumgestaltung gilt ferner § 42, u.a. mit der Vorgabe der Beschränkung versiegelter Flächen auf das notwendige Mass (Abs. 4).

5 Interessenabwägung

Die Weiterentwicklung des Standortes in Suhr ist für die Möbel Pfister AG betriebsnotwendig, um den langfristigen Unternehmenserfolg zu sichern und auf die Veränderungen in Nachfrage und Einkaufsverhalten der Kund*innen reagieren zu können. Mit der geplanten Erweiterung und betrieblichen Reorganisation schafft die Möbel Pfister AG am Standort Suhr die Voraussetzungen für eine leistungsfähige, zentralisierte Logistik mit effizienter Bewirtschaftung des Warenvolumens. Zugleich reduziert sie ihre Abhängigkeit von externen Aussenlagern.

Trotz einer leichten Erhöhung des täglichen LKW-Aufkommens bleibt die Belastung des umliegenden Strassennetzes verträglich. Der Kapazitätsnachweis belegt, dass sowohl heutige als auch künftige Verkehrsströme – inklusive potenzieller Entwicklungen im Umfeld – ohne Einschränkungen aufgenommen werden können. Der Verzicht auf Personalaufstockung bei gleichbleibender Parkplatzzahl trägt zusätzlich zur Stabilisierung der Verkehrsbelastung bei.

Das Projekt geht über den reinen Logistikausbau hinaus und unternimmt einen bedeutenden Schritt in Richtung nachhaltiger Flächennutzung, indem es die Schaffung von Grünflächen und Entsieglungen in der Gewässerraumzone vorsieht. Ergänzt wird dies durch die Ermöglichung von Versickerungsflächen, Dachbegrünungen, Fassadenbepflanzungen und weiteren ökologischen Massnahmen, welche das Mikroklima verbessern und die Biodiversität fördern sollen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt die aus raumplanerischer Sicht beste Lösung, indem sie die bestehende Infrastruktur an zentraler Lage optimal ausnutzt und neue Flächenbeanspruchungen an anderen Orten vermeidet. Sie erfüllt Vorgaben und Zielsetzungen der übergeordneten Planungsinstrumente auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene. Die Teilrevision der Nutzungsplanung erbringt die Nachweise, die der kantonale Richtplan an Logistikstandorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen stellt, und berücksichtigt die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit. Die Einbindung in die laufende Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds sowie die Abstimmung mit der Transformation der benachbarten Hünenwadelgasse gewährleisten eine koordinierte und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Areals.

6 Verfahren

6.1 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion	Zuständigkeit
Möbel Pfister AG	Projektverfasserin	Betriebs- und Überbauungskonzept
Gemeinde Suhr AG	Beschlussbehörde	Verfahrensbegleitung Teiländerung Nutzungsplanung
Metron Raumentwicklung AG	Fachplanende	Teilrevision Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsvorschriften), UVB und Kapazitätsnachweis

6.2 Planungsablauf

Phase	Zeitpunkt
Zielbild Logistik	2023
Erarbeitung Masterplan	Dezember 2023 - 2024
Planungsbeginn Teiländerung Nutzungsplanung, UVB und Kapazitätsnachweis	Dezember 2024
Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung	Dezember 2024 – Mai 2025
Kantonale Vorprüfung	Ab Juli 2025
Mitwirkung	Ab August 2025
Öffentliche Auflage	--
Beschluss Gemeindeversammlung	--
Genehmigung Kanton	--

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überblick bauliche Änderungen	6
Abbildung 2: Verwaltungsgebäude 1953, Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv	7
Abbildung 3: Zeitreihe, Quelle: swisstopo	7
Abbildung 4: Aussenlager	8
Abbildung 5: Teilgebiete Masterplan	9
Abbildung 6: Massnahmen zur Weiterentwicklung des Logistikstandorts	9
Abbildung 7: Perimeter Hünenwadelgasse	10
Abbildung 8: Vergleich Gebäude-/Lagervolumen und Lagerkapazität	10
Abbildung 9: Erschliessungskonzept	11
Abbildung 10: 3D-Modell (hellrot: 15 m Fassadenhöhe, dunkelrot: 20 m Fassadenhöhe)	14
Abbildung 11: Höhenabstufung im rechtskräftigen Bauzonenplan	15
Abbildung 12: Palettenlager und transformierte Hünenwadelgasse (Annahme), Aussicht von der neuen VERAS Brücke	15
Abbildung 13: Übersicht Grünflächen	16
Abbildung 14: Klimaanalysekarte, Quelle: AGIS	18
Abbildung 15: Ausschnitt Raumkonzept Aargau; Quelle Kanton Aargau	19
Abbildung 16: Ausschnitt kantonaler Richtplan; Quelle Kanton Aargau	20
Abbildung 17: Gewässerraumzone gem. öffentlicher Auflage, Quelle: Gemeinde Suhr	21
Abbildung 18: Ausschnitt Teilplan Fussverkehr, Quelle Gemeinde Suhr	22
Abbildung 19: Ausschnitt KGV, Quelle: Gemeinde Suhr	22
Abbildung 20: ISOS, Quelle: AGIS	23
Abbildung 21: Sicht auf die Kirche von der Bernstrasse Ost aus, Quelle: Google Maps	24
Abbildung 22: Vergleich Situation heute (links), Palettenlager mit Fassadenhöhe 15 m (mitte) und 20 m (rechts)	24
Abbildung 23: SBB-Überführung Bernstrasse Ost, Quelle: Kanton Aargau	24
Abbildung 24: Gefahrenkarte, Quelle: AGIS	25
Abbildung 25: Teiländerung Bauzonenplan (links: rechtskräftig, mitte: Änderung, rechts: teilrevidierter Bauzonenplan)	26

Abkürzungen / Glossar

AKL	Automatisches Kleinteillager
UVB / UVP	Umweltverträglichkeitsbericht / -Prüfung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
REL	Räumliches Entwicklungskonzept

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11